

S a t z u n g
gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB
über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den
im Zusammenhang bebauten Ortsteil Berwicke vom 21.08.2026

Aufgrund des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NW. S. 666/ SGV. NW. 2023) und des § 34 Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) in der jeweils zur Zeit gültigen Fassung hat der Rat der Gemeinde Welper in seiner Sitzung am 16.07.2026 folgende Satzung beschlossen:

§ 1
Zielsetzung

Mit dieser Satzung werden Außenbereichsflächen in den Geltungsbereich der Satzung über den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Berwicke - § 34 Abs. 4 BauGB (Innenbereichssatzung) - einbezogen.

§ 2
Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung ist im beigegeführten Übersichtsplan (M 1: 1.500) und im Festsetzungsplan (M 1:500) gekennzeichnet. Betroffen ist das Flurstück 159/59 der Gemarkung Berwicke, Flur 5. Beide Pläne sind Bestandteil dieser Satzung. Im Festsetzungsplan sind darüber hinaus die in § 3 dieser Satzung getroffenen Festsetzungen dargestellt.

§ 3
Festsetzungen

(1) Im Geltungsbereich dieser Satzung werden gem. § 34 Abs. 5 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 sowie Absatz 4 BauGB Festsetzungen getroffen:

- a) Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringem Ausmaß kann zugelassen werden. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zugelassen werden. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.
- b) Zulässig ist ein Einzelhaus gem. § 22 Abs. 2 BauNVO.
- c) Die max. Firsthöhe darf höchstens 7,0 m betragen. Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist die fertige Fußbodenoberkante (FOK). Die fertige FOK darf max. 0,6 m über der natürlichen Geländeoberfläche (§ 2 Abs. 4 BauO NRW) liegen. Dieses Maß ist dort zu messen, wo das Wohngebäude am höchsten Geländepunkt aus der Erdoberfläche tritt. Die

Gebäudehöhe darf nur von technischen Einrichtungen, wie z.B. Schornsteinen oder Anlagen zur Energiegewinnung bis zu einer max. Höhe von 1,5 m überschritten werden.

- d) Im Vorgartenbereich ist die Anlage von sogenannten Schottergärten nicht zulässig.

(2) Die erforderliche ökologische Eingriffskompensation erfolgt auf dem Flurstück 159/59, Flur 5, Gemarkung Berwicke. Zum Ausgleich erfolgt hier die Festsetzung einer Hecke sowie von 4 Bäumen.

§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit dem Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Bekanntmachungsanordnung

Die vorstehende Satzung wird hiermit gem. § 34 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 10 Abs. 3 BauGB öffentlich bekannt gemacht. Die Satzung mit Begründung und der Festsetzungsplan können während der Bekanntmachungsfrist online auf der Internetseite der Gemeinde Welter unter www.welter.de / Öffentliche Bekanntmachungen eingesehen werden. Dauerhaft können die Unterlagen dann unter dem Link <https://www.welter.de/bauen-wirtschaft/bauen-planen-und-wohnen/staedtebauliche-satzungen> eingesehen werden. Gleichzeitig können die Unterlagen im Rathaus der Gemeinde Welter, Am Markt 4, Zimmer DG 3, eingesehen werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften unbeachtlich ist, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung gegenüber der Gemeinde Welter geltend gemacht worden ist. Mängel der Abwägung sind unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von sieben Jahren seit dieser Bekanntmachung gegenüber der Gemeinde Welter geltend gemacht worden sind. Bei der Geltendmachung ist der Sachverhalt, der die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften oder den Mangel der Abwägung begründen soll, darzulegen.

Es wird ferner auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche wegen Planungsschäden infolge der Aufstellung dieser Satzung hingewiesen. Die Leistung dieser Entschädigung ist schriftlich bei der Gemeinde Welter zu beantragen. Ein Entschädigungsanspruch erlischt, wenn er nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die planungsbedingten Vermögensteile eingetreten sind, geltend gemacht wird.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) beim Zustandekommen dieser Satzung nach Ablauf eines Jahres seit dieser Bekanntmachung nicht mehr geltend gemacht werden kann, es sei denn,

- a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt oder ein vorgeschriebenes Anzeigeverfahren wurde nicht durchgeführt,

- b) diese Satzung ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekannt gemacht worden,
- c) der Bürgermeister hat den Ratsbeschluss vorher beanstandet oder
- d) der Form- und Verfahrensmangel ist gegenüber der Gemeinde vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

59514 Welver, 21.08.2026



- Garzen -
Bürgermeister